Barrierefreiheit, Anpassbarkeit und Leistbarkeit im Wohnbau

Ausgangslage, Herausforderung und Systemvergleich

Faktenbasierte Überlegungen zu einem stärker bedarfsorientierten Modell in der Steiermark

Barrierefreiheit als gesellschaftlicher Standard

Barrierefreiheit und anpassbarer Wohnbau zählen zweifellos zu den großen gesellschaftlichen und wohnbaupolitischen Errungenschaften der vergangenen Jahrzehnte. Sie ermöglichen Menschen mit Behinderungen, älteren Menschen sowie Personen mit temporären Einschränkungen ein selbstbestimmtes Leben, und sie schaffen die Grundlage dafür, möglichst lange im gewohnten sozialen Umfeld wohnen zu können.

Barrierefreiheit bedeutet dabei nicht nur einen Gewinn an Selbstständigkeit und Lebensqualität für Menschen mit Behinderungen, sondern bringt Vorteile für breite Teile der Bevölkerung – etwa für Kinder, Eltern mit Kinderwägen, ältere Menschen oder Personen mit vorübergehenden Einschränkungen der Mobilität oder Wahrnehmung. Barrierefreie und anpassbare Wohnungen leisten daher einen wesentlichen Beitrag zu sozialer Teilhabe, Inklusion und langfristiger Lebensqualität.

Die dahinterstehenden Ziele sind gesellschaftlich breit anerkannt und stehen außer Zweifel. Rechtliche Grundlagen dafür bilden unter anderem die UN-Behindertenrechtskonvention, das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz, die OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit" sowie landesrechtliche Gesetze und Regelungen.

Gleichzeitig steht der Wohnbau heute vor mehreren parallelen Herausforderungen: stark steigenden Baukosten, hohen Grundstückspreisen, zunehmendem Druck auf den Wohnungsmarkt, demografischen Veränderungen, Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, steigenden Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz sowie der dringenden Frage nach leistbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Vor diesem Hintergrund wird international zunehmend diskutiert, wie Barrierefreiheit, Anpassbarkeit und Leistbarkeit langfristig gemeinsam organisiert werden können.

Diese Diskussion richtet sich ausdrücklich nicht gegen Barrierefreiheit. Vielmehr stellt sie die Frage, wie unterschiedliche Formen von Anpassbarkeit möglichst treffsicher organisiert werden können, ohne die Versorgungssicherheit für Menschen mit Behinderungen und Beeinträchtigungen grundlegend zu verschlechtern.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass stärker differenzierte und bedarfsgerechte Lösungen auch für die Allgemeinheit erhebliche Vorteile bringen können: geringere Bau- und Wohnkosten, mehr leistbaren Wohnraum, effizientere Nutzung vorhandener Ressourcen, bessere Nachverdichtung sowie langfristig besser steuerbare Wohnungsbestände.

Barrierefreiheit und Anpassbarkeit

Die OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit" unterscheidet ausdrücklich zwischen barrierefreien Gebäudeteilen und „anpassbaren Wohnungen".

Die Richtlinie formuliert:

„Anpassbare Wohnungen müssen so errichtet werden, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit […] bei Bedarf durch bauliche Änderungen leicht erfüllt werden können."

Die erläuternden Bemerkungen stellen zusätzlich klar:

„Anpassbare Wohnungen sollen leicht durch bauliche Änderungen nachträglich barrierefrei gestaltet werden können."

Damit verfolgt die OIB ursprünglich einen vorbereitenden, zielorientierten und nachrüstbaren Ansatz.

Die Richtlinie fordert barrierefreie allgemein zugängliche Gebäudeteile, jedoch lediglich „anpassbare" Wohnungen. Sie unterscheidet damit ausdrücklich zwischen sofortiger Barrierefreiheit, Rollstuhltauglichkeit, vorbereiteter Anpassbarkeit und späterer Adaptierbarkeit.

Genau diese Unterscheidung bildet heute den Kern vieler wohnbaupolitischer Diskussionen.

Unterschiedliche Formen der Anpassbarkeit

Zahlreiche Länder beschäftigen sich intensiv mit der Frage, wie Wohnbau so organisiert werden kann, dass sowohl die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen als auch die allgemeine Leistbarkeit des Wohnens langfristig gesichert bleiben.

Daraus entstehen unterschiedliche Modelle, etwa abgestufte Standards, Quotenmodelle, Bedarfsanalysen, wirtschaftliche Verhältnismäßigkeit, spätere Adaptierbarkeit, Wohnungsregister, Wohnungstauschsysteme sowie gezielte Nachrüstungsmaßnahmen.

Der Hintergrund liegt vor allem darin, dass umfassende planerische Vorhaltungen erhebliche Auswirkungen auf Baukosten, Flächeneffizienz, Wohnungsgrößen, Verdichtungsmöglichkeiten sowie Miet- und Kaufpreise haben können.

Insbesondere bei kleinen Wohnungen, Nachverdichtungen, Dachausbauten, Mikroapartments sowie Bestandssanierungen wird zunehmend diskutiert, ob sehr

weitgehende technische Vorhaltungen die wirtschaftliche Realisierbarkeit erschweren können.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Wohnbedürfnisse im Lebensverlauf unterschiedlich sind und nicht jede Wohnung dauerhaft dieselben Anforderungen erfüllen muss.

Daraus entsteht international zunehmend ein systemischer Ansatz:

Nicht zwingend jede einzelne Wohnung soll jede denkbare Lebenssituation vollständig abbilden müssen. Entscheidend ist vielmehr, dass der Wohnungsbestand insgesamt ausreichend flexibel, anpassungsfähig und sozial organisierbar bleibt.

Systemvergleich – ein Blick über die Grenzen der Steiermark

Das englische Modell: Bedarfsgerechte Barrierefreiheit und Anpassbarkeit

Großbritannien gilt international als eines der wichtigsten Beispiele für ein abgestuftes und bedarfsorientiertes Modell im barrierefreien und anpassbaren Wohnbau. Grundlage ist das britische Approved Document M – Access to and Use of Buildings.

Dieses unterscheidet bewusst zwischen allgemeinen Standardwohnungen (M4(1)), langfristig adaptierbaren Wohnungen (M4(2) – „accessible and adaptable dwellings") und vollständig rollstuhlgerechten Wohnungen (M4(3) – „wheelchair user dwellings").

Dabei ist wesentlich, dass lediglich M4(1) den allgemeinen nationalen Mindeststandard darstellt. Die höheren Standards M4(2) und M4(3) sind hingegen ausdrücklich „optional technical standards". Sie gelten also nicht automatisch verpflichtend für alle Wohngebäude in ganz England. Lokale Behörden dürfen diese Standards nur dann verbindlich festlegen, wenn sie den tatsächlichen Bedarf nachweisen, die wirtschaftliche Zumutbarkeit prüfen, Auswirkungen auf Wohnungsangebot und Leistbarkeit bewerten und die Anforderungen planungsrechtlich im jeweiligen „Local Plan" verankern.

Die britische Regierung formuliert dazu ausdrücklich:

„Where a local planning authority adopts a policy requiring M4(2) or M4(3), they should only do so where this is justified by evidence of need and subject to viability testing. "

Das englische System arbeitet damit bedarfsorientiert, regional differenziert, wirtschaftlich abgewogen und mit abgestuften Quotenmodellen.

Dadurch soll einerseits die Versorgungssicherheit für Menschen mit Behinderungen gewährleistet bleiben. Gleichzeitig sollen jedoch unnötige Vorhalteflächen, übermäßige technische Reserven, erhöhte Baukosten sowie Einschränkungen bei Verdichtung und Wohnraumschaffung vermieden werden.

Österreich: Neun Bundesländer – neun unterschiedliche Modelle bei Anpassbarkeit und Barrierefreiheit im Wohnbau

Gerade bei Kleinwohnungen, Dachausbauten, Nachverdichtungen, Mikroapartments sowie Bestandssanierungen wirken sich die Anforderungen des anpassbaren Wohnbaus besonders stark auf Flächeneffizienz, Grundrissorganisation, Wirtschaftlichkeit sowie die Realisierbarkeit von Projekten aus (siehe Planbeilagen).

Obwohl sich die österreichischen Bundesländer grundsätzlich an derselben OIB-Richtlinie 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit" orientieren, unterscheiden sich die landesrechtliche Konkretisierung, die technische Ausgestaltung sowie die Vollzugspraxis teilweise erheblich.

Steiermark – Vollmodell

Rechtsgrundlage:

Steiermärkisches Baugesetz § 76 Abs. 4

Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen sind nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus zu planen und zu errichten.

Konsequenz

Ab vier Wohnungen ist grundsätzlich der gesamte Wohnungsbestand nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus auszuführen.

Wohngebäude	Anpassbare Wohnungen
4 Wohnungen	4
8 Wohnungen	8
12 Wohnungen	12
20 Wohnungen	20

Die Steiermark verfolgt damit im Bundesländervergleich eine der weitreichendsten Regelungen.

Modelle aus einigen anderen Bundesländern Österreichs

Burgenland – Drittelmodell

Rechtsgrundlage:

Burgenländische Bauverordnung § 30

Im Burgenland wird bei Wohngebäuden mit mehr als sechs Wohneinheiten ein abgestuftes Modell angewendet. Mindestens ein Drittel der Wohnungen muss stufenlos erreichbar bzw. über Lift erschlossen sein; dieses Drittel ist entsprechend barrierefrei bzw. anpassbar auszuführen.

Vergleich mit der Steiermark

Wohngebäude	Steiermark	Burgenland
9 Wohnungen	9	3
12 Wohnungen	12	4
18 Wohnungen	18	6

Tirol – Wohnanlagenmodell

Rechtsgrundlagen

Technische Bauvorschriften Tirol § 29 Abs. 4

Wohnungen in Wohnanlagen sind nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus zu planen.

sowie

Tiroler Bauordnung 2022 § 2 Abs. 5

Wohnanlagen sind Gebäude mit **mehr als sechs Wohnungen.**

Konsequenz

Die Verpflichtung zum anpassbaren Wohnbau greift grundsätzlich **erst ab der siebenten Wohnung.**

Vergleich mit der Steiermark

Wohngebäude	Steiermark	Tirol
4 Wohnungen	alle Wohnungen	keine Verpflichtung
6 Wohnungen	alle Wohnungen	keine Verpflichtung
7 Wohnungen	alle Wohnungen	Wohnanlage → Anpassbarkeit
12 Wohnungen	alle Wohnungen	Wohnanlage → Anpassbarkeit

Tirol setzt die Schwelle für den anpassbaren Wohnbau deutlich höher als die Steiermark.

Kärnten

Rechtsquelle: Kärntner Bauvorschriften- K-BV § 39

Inhalte

- Gebäude und öffentlich zugängliche Bereiche müssen barrierefrei geplant und ausgeführt werden.
- Bei Wohngebäuden gelten gestaffelte Anforderungen.

- Für Gebäude mit mehr als vier Wohneinheiten gelten Mindestanforderungen hinsichtlich stufenloser Erreichbarkeit.
- Für Gebäude mit **mehr als zehn Wohneinheiten gelten** weitergehende Anforderungen:
- stufenlos erreichbarer Aufzug,
- barrierefreie Erschließung,
- **Wohnungen müssen nach den Grundsätzen des anpassbaren Wohnbaus geplant und ausgeführt werden**.

Kärnten: Anpassbarer Wohnbau erst ab 11 Wohnungen (mehr als zehn Wohneinheiten).

Dadurch werden in der Steiermark wesentlich mehr Neubauten bereits im Planungsstadium auf spätere barrierefreie Nutzbarkeit vorbereitet, während Kärnten den Schwerpunkt auf größere Mehrwohnhausanlagen legt.

Niederösterreich – Quotenmodell

Rechtsgrundlage

NÖ Bauordnung 2014 § 46 Abs. 2

Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen je vertikaler Erschließungseinheit müssen die allgemein zugänglichen Bereiche barrierefrei und **abhängig von der Anzahl der Wohnungen und der Geschosse eine bestimmte Anzahl** von Wohnungen barrierefrei oder **anpassbar ausgeführt werden**(allgemein zugängliche Bereiche barrierefrei, Wohnungen anpassbar).

Wohnungen je Erschließungseinheit	Barrierefreie/anpassbare Wohnungen
3–5	1
6–8	2
9–12	3
>12	alle
>3 Geschoße und >2 Wohnungen	Alle (bei mehr als 3 Geschossen/ nimmt 1-bzw. 2-Familienhäuser aus)

Vergleich mit der Steiermark

Wohngebäude	Steiermark	Niederösterreich
4 Wohnungen	4	1
8 Wohnungen	8	2
12 Wohnungen	12	3
>12 Wohnungen	alle	alle

Niederösterreich verfolgt ein echtes Quotenmodell und unterscheidet sich damit grundlegend von der steirischen Vollerfassung.

Vorarlberg – OIB-Modell mit Erleichterungen

Rechtsgrundlage

Vorarlberger Bautechnikverordnung § 35

Vorarlberg übernimmt grundsätzlich die OIB-Richtlinie 4, sieht jedoch teilweise Erleichterungen vor.

Besonders bemerkenswert ist die Aufzugsregel in Abs. 2:

Abweichend von Punkt 2.1.5 der OIB-Richtlinie 4 sind Bauwerke mit **vier oder mehr Geschossen und mehr als zehn Wohneinheiten je Erschließungseinheit mit einem Personenaufzug auszustatten.**

Übersicht Bundesländer

Bundesland	Modell
Steiermark	100 % Anpassbarkeit ab mehr als 3 Wohnungen
Burgenland	ca. 1/3-Modell
Tirol	Anpassbarkeit nur bei Wohnanlagen (> 6 Wohnungen)
Niederösterreich	gesetzliches Quotenmodell
Vorarlberg	OIB-Systematik mit Erleichterungen

Die Steiermark verfolgt im Vergleich mit einigen Bundesländern einen besonders weitreichenden Regelungsansatz. Während andere Bundesländer mit Quotenmodellen, höheren Schwellenwerten oder abgestuften Barrierefreiheitsanforderungen arbeiten, verlangt die Steiermark bereits bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die Anwendung der Grundsätze des anpassbaren Wohnbaus für den gesamten Wohnungsbestand eines Gebäudes. Damit gehört die Steiermark zu den strengsten Regelungsmodellen Österreichs.

Vorschlag eines bedarfsorientierten Zwei-Säulen-Modells für die Steiermark

Anpassbarkeit mit Augenmaß

Die Frage der Anpassbarkeit von Wohnungen zählt zu den zentralen gesellschaftlichen und wohnbaupolitischen Herausforderungen der kommenden Jahre. Wohnungen müssen langfristig nutzbar und adaptierbar bleiben. Gleichzeitig befindet sich der Wohnbau in einer wirtschaftlich angespannten Situation.

In der Steiermark ist die Zahl der Wohnungen in neuen Gebäuden von 10.250 Wohnungen im Jahr 2021 auf 5.318 Wohnungen im Jahr 2024 zurückgegangen – ein Rückgang um rund 48 %. Zusätzliche Anforderungen wirken daher unmittelbar auf Baukosten, Finanzierbarkeit und die tatsächliche Anzahl realisierbarer Wohnungen.

Die Diskussion richtet sich ausdrücklich nicht gegen Barrierefreiheit. Die zentrale Frage lautet vielmehr: Wie kann Barrierefreiheit langfristig sozial treffsicher, wirtschaftlich tragfähig und wohnbaupolitisch ausgewogen organisiert werden?

Derzeit führen 100-%-Regelungen für die Anpassbarkeit häufig dazu, dass sämtliche Wohnungen mit hohen präventiven Mehrkosten belastet werden – auch dann, wenn möglicherweise jahrzehntelang kein konkreter Bedarf entsteht.

Die größten Mehrkosten entstehen dabei meist nicht durch technische Speziallösungen, sondern durch zusätzliche Bewegungsflächen, größere Sanitärbereiche, breitere Erschließungen, höhere Flächenbedarfe sowie umfangreiche planerische Vorhaltungen.

Diese Mehrkosten wirken dauerhaft auf Kaufpreise, Mieten, Betriebskosten, Wohnbauförderungen und letztlich auf die Zahl tatsächlich realisierbarer Wohnungen.

Gerade deshalb braucht es einen differenzierten und sachlichen Zugang.

Frühere differenzierte Regelung in der Steiermark

Bis vor wenigen Jahren bestand in der Steiermark bereits ein differenzierter Zugang zum anpassbaren Wohnbau. Dabei musste nicht jede einzelne Wohnung unmittelbar vollständig anpassbar ausgeführt werden. Vielmehr wurde mit abgestuften Anforderungen gearbeitet, bei denen ein Teil der Wohnungen unmittelbar anpassbar hergestellt wurde, während das Gebäude insgesamt langfristig adaptierbar blieb.

Der nun vorgeschlagene Ansatz stellt daher keinen grundlegenden Systembruch dar. Vielmehr knüpft er, ähnlich wie auch andere Bundesländer, an frühere differenzierte Modelle an und entwickelt diese unter den heutigen wohnbaupolitischen Rahmenbedingungen weiter.

Gerade vor dem Hintergrund stark gestiegener Baukosten, deutlich rückläufiger Neubautätigkeit, zunehmender Nachverdichtung sowie wachsender Herausforderungen bei der Leistbarkeit erscheint eine neuerliche stärkere Differenzierung sachlich vertretbar und wohnbaupolitisch nachvollziehbar.

Bedarfsorientiertes Zwei-Säulen-Modell

Vorgeschlagen wird ein bedarfsorientiertes Zwei-Säulen-Modell, das langfristige Adaptierbarkeit mit wirtschaftlicher Tragbarkeit verbindet.

Säule 1: Sofort anpassbare Wohnungen

Alle Wohnungen im Erdgeschoss (ab der vierten Wohneinheit), mindestens jedoch 25 % der Wohnungen eines Neubauprojekts, sollen unmittelbar anpassbar geplant und ausgeführt werden.

Diese Wohnungen sollen insbesondere:

- schwellenfrei erreichbar,
- konstruktiv vorbereitbar,

- technisch adaptierbar,
- und direkt zugänglich sein.

Mögliche Maßnahmen umfassen flexible Grundrisse, Installationsreserven, nichttragende Innenwände, vorbereitete Sanitärbereiche sowie konstruktive Nachrüstbarkeit.

Dadurch bleibt das Gebäude insgesamt langfristig adaptierbar, technisch vorbereitbar und sozial nutzbar.

Das Modell stellt damit sicher, dass unmittelbar geeignete Wohnungen vorhanden sind, ohne sämtliche Wohnungen verpflichtend mit denselben hohen planerischen Vorhaltungen auszustatten.

Anmerkung: *Aufzüge zählen zu den größten Kostentreibern im Wohnbau. Neben hohen Errichtungskosten für Aufzugsanlage, Schacht, Statik und Brandschutz entstehen über die gesamte Lebensdauer laufende Kosten für Wartung, gesetzliche Prüfungen, Reparaturen, Modernisierungen, Notrufsysteme und Energieverbrauch.*

Diese Kosten fallen weitgehend unabhängig von der Anzahl der Wohnungen an. Würde die Schwelle für die Aufzugspflicht von 9 auf 12 Wohnungen angehoben, können sich dieselben Errichtungs- und Betriebskosten auf mehr Wohneinheiten verteilen. Dadurch sinken die Kosten pro Wohnung deutlich und leistbarer Wohnraum kann wirtschaftlicher errichtet und betrieben werden (vgl. Vorarlberg, S. 7, Abweichung von OIB 4).

Besonders sinnvoll sind in diesem Zusammenhang Lösungen, die Anpassbarkeit vorrangig in Erdgeschosswohnungen forcieren. Werden die Wohnungen im Erdgeschoss anpassbar oder barrierefrei ausgeführt, steht ein entsprechendes Angebot für Personen mit Mobilitätseinschränkungen zur Verfügung, ohne dass sämtliche Bewohnerinnen und Bewohner eines kleineren Gebäudes die hohen Errichtungs- und Folgekosten eines Aufzugs tragen müssen. Damit wird Anpassbarkeit oder Barrierefreiheit dort geschaffen, wo sie unmittelbar benötigt wird, während gleichzeitig die Wohnkosten für alle reduziert werden können.

Säule 2: Steirischer Wohnanpassungs- und Mobilitätsfonds

Für darüberhinausgehende tatsächliche Bedarfsfälle soll ein steirischer Wohnanpassungs- und Mobilitätsfonds eingerichtet werden, aus dem das Land weiter Förderungen und Maßnahmen finanzieren kann.

Dieser Fonds soll insbesondere finanzieren:

- nachträgliche Wohnungsadaptierungen,
- barrierefreie Umbauten,
- Aufzugsnachrüstungen,
- Wohnungstauschprogramme,
- Mobilitätslösungen,
- technische Assistenzsysteme,
- mobile Pflegeunterstützung,
- sowie soziale Härtefälle.

Der Fonds wird durch jene Wohnungen gespeist, die nicht verpflichtend anpassbar errichtet werden. Wohnungen, die bereits unmittelbar anpassbar hergestellt werden, sind vom Fondsbeitrag ausgenommen.

Damit erfolgt ein stärker zielgerichteter Mitteleinsatz: Nicht sämtliche Wohnungen werden vorsorglich vollständig vorbereitet, sondern finanzielle Mittel stehen dort zur Verfügung, wo tatsächlich konkreter Anpassungsbedarf entsteht.

Rechenbeispiel: aktuelles Vollmodell

Bei verpflichtender 100-%-Adaptierbarkeit wird jede Wohnung vollständig adaptierbar errichtet.

Ausgangspunkt der Berechnungen (Zahlen aus dem Jahr 2024):

- 5.318 baufertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden,
- durchschnittliche Mehrkosten vollständiger Adaptierbarkeit von rund 12.000 Euro je Wohnung,
- Annahme auf Basis von rund 4 m² zusätzlicher Fläche bei rund 3.000 Euro/m² (siehe Planbeilage).

Berechnung:

5.318 × 12.000 € = 63.816.000 €

→ rund 63,8 Mio. Euro pro Jahr

Diese Mehrkosten entstehen typischerweise durch größere Bewegungsflächen, größere Sanitärbereiche, breitere Erschließungen, größere Aufzüge, zusätzliche Flächenreserven sowie konstruktive Vorbereitungen.

Rechenbeispiel: Zwei-Säulen-Modell

Sofort anpassbare Wohnungen

Mindestens 25 % der Wohnungen werden unmittelbar adaptierbar errichtet (**Anm. bei 100% Anpassbarkeit der Wohnungen im Erdgeschoß liegt der Prozentsatz bundeslandweit über 25%**!) :

5.318 × 0,25 = 1.329,5

→ rund 1.330 Wohnungen pro Jahr

Direkte Anpassungskosten:

1.330 × 12.000 € = 15.960.000 €

→ rund 16,0 Mio. Euro pro Jahr

Solidarischer Wohnanpassungs- und Mobilitätsfonds

Für die übrigen 75 % der Wohnungen wird ein modellhaft angenommener Fondsbeitrag von z. B. 500 Euro je Wohnung eingehoben:

5.318 × 0,75 × 500 € = 1.994.250€

→ rund 1,99 Mio. Euro pro Jahr

Gesamtkosten des Zwei-Säulen-Modells

16,0 Mio. € + 1,99 Mio. € = rund 18,0 Mio. Euro pro Jahr

Finanzierung tatsächlicher Adaptierungen

Wenn für eine tatsächliche spätere Wohnungsadaptierung durchschnittlich 20.000 Euro erforderlich wären und entsprechend der bestehenden Förderlogik des Landes Steiermark typischerweise rund 30 % gefördert werden, ergibt sich ein durchschnittlicher Förderbedarf von:

→ rund 6.000 Euro je tatsächlicher Adaptierung

Mit dem Fondsvolumen von rund 1,99 Mio. Euro würden dem Land zweckgebunden zusätzliche Geldmittel aus dem Fonds für Förderungen und Finanzierungen weiterer Maßnahmen zur Verfügung stehen:

→ rund 332 tatsächliche Wohnungsadaptierungen pro Jahr

Gesamtkostenvergleich

Modell	Jährliche Kosten
100-%-Adaptierbarkeit	ca. 63,8 Mio. €
25-%-Modell + Fonds	ca. 18,0 Mio. €

→ rund 45,8 Mio. Euro geringere jährliche Belastung, diese Größenordnung der Entlastung ist wohnbaupolitisch erheblich.

Plausibilitätskontrolle anhand des Förderberichts 2024

Die Zahlen des Förderberichts 2024 des Landes Steiermark zeigen, dass die tatsächlichen durchschnittlichen Adaptierungskosten in der Praxis deutlich unter häufig angenommenen Maximalwerten liegen.

Bereich	Anzahl
Wohnungen	248
Eigenheime	259
Gesamt	507

Gesamter Förderbetrag:

1.610.203,19 €

Durchschnittliche Förderung pro Fall:

1.610.203,19 € ÷ 507 = 3.175,94 €

→ rund 3.176 Euro Förderung je Anpassung

Bei einer durchschnittlichen Förderquote von rund 30 % ergeben sich tatsächliche durchschnittliche Adaptierungskosten von:

3.175,94 € ÷ 0,30 = 10.586,47 €

→ rund 10.600 Euro tatsächliche durchschnittliche Adaptierungskosten

Grundgedanke

Das vorgeschlagene Zwei-Säulen-Modell verbindet wirtschaftliche Tragbarkeit, zielgerichtete Mittelverwendung, soziale Treffsicherheit, langfristige technische Adaptierbarkeit sowie eine deutlich geringere Belastung des Wohnbaus.

Auf Basis der jährlich 5.318 baufertiggestellten Wohnungen in neuen Wohngebäuden würden:

- mindestens 1.330 Wohnungen unmittelbar anpassbar errichtet,
- zusätzlich bis zu rund 332 tatsächliche Adaptierungen pro Jahr finanziert,
- oder darüber hinaus zusätzliche Mittel für Härtefälle sowie ergänzende wohnungsbezogene Unterstützungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig reduziert das Modell die Belastung des Wohnbaus gegenüber einer verpflichtenden 100-%-Adaptierbarkeit um rund 45,8 Mio. Euro pro Jahr und eröffnet Chancen für die Weiterentwicklung des Wohnbaus. Von einem stärker bedarfsgerechten Modell könnten viele Menschen profitieren – durch leistbarere Mieten, geringere Kaufpreise und zusätzliche Spielräume bei der Schaffung von Wohnraum.

Gegenüberstellung der Modelle auf Basis 2024

Bereich	**aktuelles Modell Stmk**	**Neues Zwei-Säulen-Modell**
Grundprinzip	Sämtliche Wohnungen müssen vollständig adaptierbar errichtet werden	Mindestens 25 % der Wohnungen sofort adaptierbar + solidarischer Fonds
Zielsetzung	Vollständige präventive	Bedarfsorientierte, zielgerichtete Anpassbarkeit

Bereich	aktuelles Modell Stmk	Neues Zwei-Säulen-Modell
	Anpassbarkeit aller Wohnungen	
Anpassbare Wohnungen	100 % aller Wohnungen	Rund 25 % unmittelbar anpassbar
Anzahl sofort anpassbarer Wohnungen	5.318 Wohnungen	Rund 1.330 Wohnungen
Konstruktive Vorbereitung	vollständig in allen Wohnungen	Schwerpunkt auf anpassbare Wohnungen, Gebäude insgesamt vorbereitbar
Mehrkosten je Wohnung (Annahme 4 m²/3.000)	Rund 12.000 €	12.000 € nur bei 25 % der Wohnungen
Gesamtkosten pro Jahr	Rund 63,8 Mio. €	Rund 19,0 Mio. €
Fondsmodell	Kein Fonds	Solidarischer Wohnanpassungs- und Mobilitätsfonds
Fondsbeitrag	Nicht vorgesehen	500 € für 75 % der Wohnungen
Jährliches Fondsvolumen	Kein Fonds	Rund 1,99 Mio. €
Finanzierung tatsächlicher Adaptierungen	Keine gesonderte Finanzierung, da alles präventiv errichtet wird	Finanzierung konkreter tatsächlicher Adaptierungen
Durchschnittliche angenommene Adaptierungskosten	Nicht relevant, da Vollausstattung	Rund 20.000 € je tatsächlicher Anpassung
Durchschnittliche Förderung laut steirischer Förderlogik (30%/20.000)	Nicht gesondert relevant	Rund 6.000 € je tatsächlicher Anpassung
Mögliche finanzierte tatsächliche Adaptierungen pro Jahr	Nicht gesondert darstellbar	Bis zu rund 332 Adaptierungen pro Jahr aus Fondsgeldern
Zusätzliche soziale Unterstützungen	Nicht vorgesehen	Wohnungstauschprogramme, Härtefälle, Mobilität, Pflegeunterstützung etc.
Zusätzliche freie Mittel bei nur 100 tatsächlichen Adaptierungen	Keine	Rund 1,4 Mio. € jährlich
Auswirkungen auf Kleinwohnungen	Höhere Flächen- und Baukosten	Deutlich geringere Zusatzkosten
Auswirkungen auf Nachverdichtung	Erschwert	Erleichtert

Bereich	aktuelles Modell Stmk	Neues Zwei-Säulen-Modell
Auswirkungen auf Leistbarkeit	Höhere Kaufpreise und Mieten, Betriebskosten	Deutlich geringere Belastung
Wohnbaupolitische Wirkung	Hohe präventive Belastung aller Neubauten	Zielgerichteter Mitteleinsatz

Für Informationen, weiterführende Gespräche sowie die Mitwirkung in Arbeitsgruppen zur Entwicklung und Ausarbeitung von Lösungsansätzen stehen wir selbstverständlich jederzeit sehr gerne zur Verfügung.